

Вх. №.....

Общински съвет - Пловдив
Вх. № 23 XI - 409
03.10.2023

ДО
Г-Н АЛЕКСАНДЪР ДЪРЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ

Д-р ПК ОССД
ПК ПК
ПК БФ
03.10.23.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ

АЛИ БАЙРАМ-
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК ОТ ПП „ДВИЖЕНИЕ ЗА ПРАВА И СВОБОДИ“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

ОТНОСНО: *Вземане на решение за удължаване с 6 години и 8 месеца или с 80 месеца на срока на Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“, сключен на 24.10.2003г., между община Пловдив, в качеството на концедент, и „Пловдивски пазар - Столипиново“ ЕООД, (понастоящем ООД), в качеството на концесионер, изменен с Допълнително споразумение от 27.07.2007г., във връзка с отправено мотивирано предложение с вх. № 23 Ф-5219 от 07.09.2023г. от „Пловдивски пазар - Столипиново“ ООД*

На основание: чл. 67 и чл. 71 ал. 1 т. 3 от Закон за общинската собственост (в редакцията към момента на сключване на договора), чл. 2 ал. 1 от Наредбата за концесиите (отм.), приета с Решение № 43, взето с Протокол № 3 от 02.02.1998г. на Общински съвет - Пловдив, Решение № 545 от 29.11.2002 г., допълнено с Решение № 602 от 18.12.2002 г. на Общински съвет – Пловдив, за предоставяне на концесия по смисъла на чл. 14 от Наредбата за концесиите (отм.) и Решение № 185, взето с Протокол № 9 от 15.05.2003 г. на Общински съвет – Пловдив за определяне на концесионер по смисъла на чл. 35, ал. 1 от Наредбата за концесиите (отм.), е сключен Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“.

Концедентът дава разрешение за осъществяване на търговска дейност върху недвижим имот, публична общинска собственост, включващ терен с дворно място с площ 4 613 кв.м., представляващ УПИ II – за пазар от кв.1 по плана на Източна индустриална зона, I част в кв. „Дружба“ - Столипиново, Пловдив, одобрен със Заповед № 675/1982 г. и Заповед № ОА-1066/1997 г. на община Пловдив, съгласно ситуационен план на район „Източен“ от 12.12.2000 г. при граници: от север - парцел I – резервен терен, от изток – ул. „Батак“, от запад – парцел I – резервен терен, от юг – ул. „Шумен“. Подобрения, представляващи незавършено строителство: комбинирана сграда /включваща ресторант и офиси/, обществени тоалетни /вкл. кабина за охрана и помещение за чистачките/, три броя навеси, в които следва да се разположат 126 бр. пазарни маси, площадкови В и К, Ел. и ОВ инсталации, вертикална планировка. Договорът е сключен за срок от 20 години.

С подписване на Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007г. към Договора за предоставяне на концесия, в изпълнение на Решение № 239, взето с Протокол № 10/21.06.2007 г., са приети следните изменения, а именно:

чл. 3, т. 2 „Концесионерът не дължи годишното концесионно възнаграждение за 2004, 2005, 2006 г. Дължимото концесионно възнаграждение за 2007 г. да се изплати до 31.03.2008 г.

чл. 10, абзац 2: “При забавено изпълнение на задължението за заплащане на концесионно възнаграждение, концесионерът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. При забавено заплащане на задължението повече от три месеца, договарът се прекратява”.

Годишното концесионно възнаграждение, съгласно договора за концесия, е в размер на 10 % от brutните приходи от концесията, но не по-малко от 20 150 /двадесет хиляди сто и петдесет/ лева без ДДС от дейностите, осъществявани в обекта на концесия. За целият период на действие на концесионния договор концесионерът е изпълнил задълженото плащане на годишното концесионно възнаграждение в пълен размер и в договорения срок.

Концесионерът, съгласно чл. 4, т. 11 от Договора за концесия, има задължение да вложи в обекта на концесията инвестиции в общ размер не по-малко от 75 000 /седемдесет и пет хиляди/ лева, като задължителната инвестиционна програма включва:

- изработка и монтаж на 126 бр. маси метална конструкция, съгласно одобрен проект на стойност не по-малка от 260 лв. за брой, т.е. 32 760 лв. общо;

- оборудване и обзавеждане на комбинирана сграда, съгласно приложения одобрен от ЕСУТ на 11.12.2000 г. инвестиционен проект на стойност не по-малка от 42 240 лв.

Договореното задължение на Концесионера е да изпълни качествено и с грижата на добър стопанин задължителната инвестиционна програма, а възнаграждението се състои в правото на същия да експлоатира обекта за търговски цели и да събира наеми за ползване на търговския комплекс.

С Протокол от 15.02.2005г. от Комисия, назначена от Кмета на община Пловдив със Заповед № ОА 268/09.02.2005г., е приета задължителната инвестиционна програма в размер на 75 800 лв., съгласно представената експертна оценка от лицензиран оценител.

С настоящото отправям мотивирано предложение за удължаване на срока на концесионния договор с 6 години и 8 месеца и за извършване на нови капиталови разходи в обекта на концесия на стойност 50 000 лв. без ДДС, а именно:

- поставяне на детски кът и облагородяване нетърговските /общи/ площи, на стойност 12 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2024г.;

- поставяне на рекламен винил, на стойност 3 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2025г.,

- обновяване на тоалетните помещения в съществуващата комбинирана сграда, на стойност 27 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2026г.;

- подмяна на съществуваща кабина на охраната на обекта на концесия на стойност 8 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2028г.;

Следва да подчертая, че концесионерът добросъвестно е изпълнявал задълженията и условията по Договора за концесия. През периода от сключването на Договора за концесия до настоящия момент същият е изпълнил инвестиционната си програма, няма неплатени изискуеми годишни концесионни възнаграждения, внесени са дължимите гаранции за заплащане на годишните концесионни възнаграждения, редовно са заплащани дължимите данъци и такси, изпълнявал е и задълженията, задължени в договора. Това се потвърждава и от протоколите, съставени от длъжностните лица на община Пловдив, при извършваните проверки на място в обекта на концесия.

Концесионерът е изградил трайни търговски отношения с наемателите в пазара и дава възможности за работа на живеещите хора в квартала. При едно евентуално прекратяване на договора поради изтичането му на 24.10.2023г., тази връзка ще се разруши,

а изграждането ѝ отново и привличането на нови търговци в обекта ще отнеме много усилия и време за възстановяването и нормалното функциониране на обекта.

На територията на пазара различни институции и неправителствени организации извършват здравно-образователна и социална дейност чрез провеждане на семинари, кампании, курсове, инициативи и други форми на обучение и мероприятия сред малцинственото население.

Концесионерът изразява готовност при удължаване на срока на договора на концесия да извърши нови капиталови разходи за обновяване на пазар „Столипиново“, изразяващи се в поставяне на детски кът и облагородяване на нетърговските площи, поставяне на рекламен винил към ул. „Батак“, нови тоалетни помещения и нова кабина за охрана на обекта на обща стойност 50 000 лв. без ДДС. Според концесионера обновяването на пазара би подобрило цялостното представяне на квартала и позитивно развитие на местната общност.

От 01.01.2018 г. е в сила нов Закон за концесиите (Обн. ДВ. бр.96 от 1 Декември 2017г., доп. ДВ. бр.103 от 28 Декември 2017г., изм. ДВ. бр.7 от 19 Януари 2018г., изм. ДВ. бр.15 от 16 Февруари 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.25 от 26 Март 2019г., доп. ДВ. бр.60 от 30 Юли 2019г., изм. ДВ. бр.79 от 8 Октомври 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.17 от 26 Февруари 2021г., изм. и доп. ДВ. бр.8 от 25 Януари 2023г., изм. ДВ. бр.67 от 4 Август 2023г.). Съгласно § 5, ал. 2, във връзка с ал. 1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за концесиите, се предвижда разпоредбите на закона относно изменението, включително и на срока, и прекратяването на концесионни договори да се прилагат и за договорите, сключени преди влизането на този закон в сила, като при изменение на такъв концесионен договор се публикува обявление за изменение на възложена концесия в съответствие с чл. 141, ал. 3 от Закон за концесиите. Съгласно Глава Четвърта, раздел IV “Изменение на концесионния договор” пак там, разпоредбата на чл. 137, ал. 1, т. 1 допуска промяна на концесионния договор, когато *„чрез клауза за преразглеждане, определена в документацията за концесията, е предвидена възможност за изменения, независимо от тяхната стойност“*. А разпоредбата на чл. 137, ал. 3 от същия закон гласи:

„Клауза за преразглеждане се предвижда в документацията за концесията и съдържа опция или възможност за изменение на стойността на концесията или на нейния срок. С клауза за преразглеждане се определят и обстоятелствата по чл. 123, ал. 3. Клаузата за преразглеждане ясно, точно и недвусмислено определя обхвата и естеството на предвидените опции и изменения, без да дава възможност да се променят предметът на концесията и цялостният ѝ характер.“

В обсъждания казус, в самия Договор за предоставяне на концесия е налице клауза за преразглеждане с възможност за изменение на срока на концесията, а именно в чл. 2 от същия: *„Договорът се сключва за срок от 20 години, с възможност за продължаването му по решение на Общинския съвет с още 10/десет/ години.“*

В разпоредбата на чл. 34, ал. 1 на Закона за концесиите се предвижда, че срокът на договора може да се удължава, като общият срок на всички удължавания да не е по-дълъг от една трета от срока, предвиден в самия договор за концесия:

„Чл. 34.(1) (Изм. – ДВ, бр. 17 от 2021 г.) Всяка концесия се възлага за определен срок, който не може да бъде по-дълъг от 35 години, освен ако със специален закон е предвиден друг срок. Срокът на концесията може да се удължава, като общият срок на всички удължавания, независимо от основанията за това, не може да е по-дълъг от една трета от конкретния срок, определен с концесионния договор.“

В разглеждания случай удължаването на срока е в рамките на 1/3 от договорения срок. Конкретният срок на концесията е 20 г., съгласно чл. 2 от Договора за предоставяне на концесия, следователно максималният срок, с който може да се удължи договорът, е 6 години и 8 месеца или 80 месеца, предвид което е изпълнено условието на чл. 34, ал. 1 от Закона за концесиите. Макар в договора да е записано, че продължаването му може да бъде

с още 10 години, тук сме изправени пред ограничението, поставено от Закона за концесиите, а именно, че общият срок на всички удължавания, независимо от основанията за това, не може да е по-дълъг от една трета от конкретния срок, определен с концесионния договор. Затова максималният срок, с който може да се удължи договорът, е 6 години и 8 месеца или 80 месеца.

Клаузата за преразглеждане, предвидена в концесионния договор, ясно, точно и недвусмислено казва, че срокът на договора може да се удължи с решение на Общински съвет – Пловдив.

Разпоредбата на чл. 141, ал. 1 от Закон за концесиите предвижда изменение на концесионния договор да се извършва **с допълнително споразумение след мотивирано предложение на една от страните по договора**, каквото мотивирано предложение е налице и се представя от концесионера като приложение към настоящото предложение. Изпълнен е и фактическият състав на разпоредбата на чл. 137, ал. 1, т. 1 от Закона за концесиите.

Предвид гореизложеното и на основание разпоредбите на чл. 21, ал. 1, т. 8, във връзка с чл. 21, ал. 2, чл. 33, ал. 1, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, разпоредбата на § 5, ал. 2, във връзка с ал. 1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закон за концесиите, във връзка с разпоредбите на чл. 34, ал. 1, чл. 137, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 3, чл. 141, ал. 1 и ал. 2 от същия закон, чл. 2 от Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“, сключен на 24.10.2003г., изм. с Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007 г., и като взех предвид мотивирано предложение от „Пловдивски пазар - Столипиново“ ООД, предлагам на Общински съвет – Пловдив да вземе следното

РЕШЕНИЕ :

1. Приема отправеното от „Пловдивски пазар - Столипиново“ ООД, ЕИК: 115784954, мотивирано предложение за **удължаване с 6 години и 8 месеца или с 80 месеца на срока на Договор за предоставяне на концесия за обект Кооперативен пазар „Столипиново“**, сключен на 24.10.2003 г. между община Пловдив, като концедент и „Пловдивски пазар - Столипиново“ ООД, като концесионер, изменен с Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007 г., и **извършване на нови капиталови разходи в обекта на концесия „Кооперативен пазар – Столипиново“**, на стойност **50 000 лв. без ДДС**, а именно:

- поставяне на детски кът и облагородяване нетърговските /общи/ площи, на стойност 12 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2024г.;
- поставяне на рекламен винил, на стойност 3 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2025г.,
- обновяване на тоалетните помещения в съществуващата комбинирана сграда, на стойност 27 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2026г.;
- подмяна на съществуваща кабина на охраната на обекта на концесия на стойност 8 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2028г.;

2. Да бъде възложено на Кмета на община Пловдив, като изпълняващ правомощията на концедент, да сключи допълнително споразумение към Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“, сключен на 24.10.2003 г., между община Пловдив, в качеството на концедент, и „Пловдивски пазар - Столипиново“ ООД, в качеството на концесионер, изменен с Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007 г.

3. Одобрява текста на допълнително споразумение към Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“, сключен на 24.10.2003 г., между община Пловдив, в качеството на концедент, и „Пловдивски пазар -

Столипиново" ООД, в качеството на концесионер, изменен с Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007 г., а именно:

**„ДОПЪЛНИТЕЛНО СПОРАЗУМЕНИЕ
КЪМ ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ ВЪРХУ ОБЕКТ
КООПЕРАТИВЕН ПАЗАР „СТОЛИПИНОВО“**

Днес,.....2023 година в гр. Пловдив, между:

Община Пловдив, с адрес: гр. Пловдив, пл. „Стефан Стамболов“ № 1, ЕИК 000471504, представлявана от Здравко Димитров – кмет на община Пловдив и Елена Димитрова – директор на дирекция „Счетоводство“, в изпълнение на Решение №, взето с Протокол № на Общински съвет - Пловдив, от една страна, като КОНЦЕДЕНТ

и

„Пловдивски пазар - Столипиново" ООД, ЕИК 115784954, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, 4006, ул. "Батак" № 59, представлявано от Яшар Асан, от друга страна, като КОНЦЕСИОНЕР,

Като взеха предвид: Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“, сключен на 24.10.2003 г., между община Пловдив, в качеството на концедент, и „Пловдивски пазар - Столипиново" ООД, ЕИК 115784954, в качеството на концесионер, с предмет: „за осъществяване на търговска дейност върху недвижим имот, публична общинска собственост, включващ терен с дворно място с площ 4 613 кв.м., представляващ УПИ II – за пазар от кв. I по плана на Източна индустриална зона, I част в кв. "Дружба"- Столипиново, Пловдив, одобрен със Заповед № 675/1982 г. и Заповед № ОА-1066/1997 г. на община Пловдив, съгласно ситуационен план на район "Източен" от 12.12.2000 г. при граници: от север - парцел I – резервен терен, от изток – ул. "Батак", от запад – парцел I – резервен терен, от юг – ул. "Шумен". Подобрения, представляващи незавършено строителство: комбинирана сграда /включваща ресторант и офиси/, обществени тоалетни /вкл. кабина за охрана и помещение за чистачките/, три броя навеси, в които следва да се разположат 126 бр. пазарни маси, площадкови В и К, Ел. и ОВ инсталации, вертикална планировка.“;

Като взеха предвид Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007г. за уреждане на начина на определяне на размера на годишното концесионно възнаграждение и отговорността при неизпълнение;

Като взеха предвид постъпило в деловодството на община Пловдив Мотивирано предложение с вх. № 23 Ф -5219/07.09.2023 г. от „Пловдивски пазар - Столипиново" ООД, ЕИК 115784954, концесионер, съгласно Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар "Столипиново", сключен на 24.10.2003 г., с община Пловдив, в качеството на концедент, относно удължаване с 6 години и 8 месеца или с 80 месеца на срока на концесионния договор и извършване на нови капиталови разходи в обекта на концесия "Кооперативен пазар – Столипиново", на стойност 50 000 лв. без ДДС;

и на основание разпоредбата на § 5, ал. 2, във връзка с ал. 1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закон за концесиите, във връзка с разпоредбите на чл.17, ал.5

чл. 34, ал. 1, чл. 137, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 3, чл. 141, ал. 1 и ал. 2 от същия закон, чл. 2 от Договор за предоставяне на концесия за обект Кооперативен пазар „Столипиново“, сключен на 24.10.2003 г., Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007 г. и в изпълнение на Решение №, взето с Протокол № на Общински съвет – Пловдив, се сключи настоящото допълнително споразумение към Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“, с което

СТРАНИТЕ СЕ СПОРАЗУМЯХА ЗА СЛЕДНОТО:

1. В Разпоредбата на чл. 2 от Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“, сключен на 24.10.2003г., изм. с Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007г., думите „Договорът се сключва за срок **от 20 години**, с възможност за продължаването му по решение на Общински съвет с още 10 /десет/ години.“, се заменят с думите „Договорът се сключва за срок **от 26 години и 8 месеца**.“

2. Разпоредбата на чл.4, т. 6 от Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар „Столипиново“, сключен на 24.10.2003г., изм. с Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007г., придобива следния вид :

„ Да поеме текущите капиталови разходи, разходите по опазване и поддържане на обекта, както и да плаща такса смет, съгласно ЗМДТ. Концесионерът се задължава да поеме извършването на капиталови разходи в обекта на концесия „Кооперативен пазар – Столипиново“, на стойност 50 000 лв. без ДДС, а именно:

- поставяне на детски кът и облагородяване нетърговските /общи/ площи, на стойност 12 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2024г.;
- поставяне на рекламен винил, на стойност 3 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2025г.,
- обновяване на тоалетните помещения в съществуващата комбинирана сграда, на стойност 27 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2026г.;
- подмяна на съществуваща кабина на охраната на обекта на концесия на стойност 8 000 лв. без ДДС, в срок до 31.12.2028г.“

3. Страните се договарят, че разходите по т.2 от настоящото споразумение (чл.4, т.6 от договора) не представляват част от задължителната инвестиционна програма, заложена в договора за концесия. За извършените разходи Концесионерът се задължава да предоставя на Концедента разходооправдателни документи в едномесечен срок от посочените в чл.4, т.6 от договора крайни срокове за реализиране на всяка от дейностите. Същите представляват капиталови разходи, по смисъла на Договор за предоставяне на концесия на обект Кооперативен пазар „Столипиново“ от 24.10.2003 г. и са изцяло за сметка на концесионера, без да се осчетоводяват от Община Пловдив.

4. В случай, че Концесионерът не изпълни задълженията си по т.2 от настоящото споразумение (чл.4, т.6 от договора), в сроковете определени там, дължи неустойка за неизпълнението, в размер на 20 % от стойността на неизпълнените капиталови разходи.

5. С настоящото допълнително споразумение страните се договарят, че концесионерът е изпълнил задължителната инвестиционна програма, заложена в концесионния договор, както и се договарят, че с удължаването на срока на концесията се считат за възстановени разходите на концесионера за инвестиции в обекта на концесията.

6. Страните се договарят помежду си, че концесионерът няма да има финансови претенции по отношение на капиталовите разходи по т.2 от настоящото споразумение (чл.4, т.6 от договора).

7. Настоящото допълнително споразумение става неразделна част от Договор за предоставяне на концесия на обект Кооперативен пазар „Столипиново“ от 24.10.2003 г. и Допълнително споразумение (Анекс) от 27.07.2007 г.

8. Всички останали клаузи на Договор за предоставяне на концесия на обект Кооперативен пазар „Столипиново“ от 24.10.2003г. и Допълнително споразумение (Анекс)

от 27.07.2007г., остават непроменени, доколкото не противоречат на настоящото Допълнително споразумение.

9. Настоящото допълнително споразумение се изготви в 4 /четири/ еднообразни екземпляра – един за концесионера, един за Общински съвет – Пловдив, един за досието на концесията и един за деловодството на община Пловдив.

ЗА КОНЦЕДЕНТ:

.....
КМЕТ

**ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
„СЧЕТОВОДСТВО“**

.....“

КОНЦЕСИОНЕР:



Приложения:

1. Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар "Столипиново" от 24.10.2003 г.;
2. Допълнително споразумение (Анекс) към Договор за предоставяне на концесия върху обект Кооперативен пазар "Столипиново" от 27.07.2007 г.;
3. Мотивирано предложение от „Пловдивски пазар - Столипиново“ ООД,

С УВАЖЕНИЕ:

**АЛИ БАИРАМ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
ОТ ПП „ДВИЖЕНИЕ ЗА ПРАВА И СВОБОДИ“**